



الهيئة العامة للرقابة المالية
تقرير الأداء رباع السنوي
نشاط التمويل العقاري

الربع الرابع ٢٠١٣
(أكتوبر - ديسمبر ٢٠١٣)



الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء دربع السنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الرابع ٢٠١٣

(أكتوبر - ديسمبر ٢٠١٣)

في إطار حرص الهيئة على رفع معدلات الإفصاح والشفافية والتواصل مع المؤسسات المهنية المتخصصة والجهات ذات العلاقة والمعاملين في سوق الأوراق المالية، فإن الهيئة قد قامت بإعداد هذا التقرير ربع السنوي ليتضمن أبرز ملامح الأداء الرقابي والخدمي لمختلف إداراتها ويشمل التقرير بيانات حول أهم مؤشرات نشاط التمويل العقاري من حيث رؤوس الأموال بسوق التمويل العقاري وبيان المقيدين لدى الهيئة وعدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري والتوزيع الجغرافي وحسب مساحات الوحدات والغرض من استخدام الوحدات

محتويات التقرير

- ٧ . ملخص عام
- ٨ . أهم البيانات والمؤشرات
- ٩ . بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري
- ١٠ . بيان بالمقيدين لدى الهيئة
- ١١ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري
- ١٣ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي
- ١٥ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات
- ١٧ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات

ملخص عام

أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الرابع (أكتوبر- ديسمبر) من عام ٢٠١٣ ما يلى:-

- بلغ إجمالي التمويل العقاري الممنوح من الشركات حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٣ ما قيمته ٤٢٦٠ مليون جنيه مقابل ٣٧٧٣ مليون جنيه حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٢ بزيادة قدرها ٤٨٧ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ١٢,٩١٪، ومقابل قيمة بلغت ٤١٧٢ حتى سبتمبر ٢٠١٣ بزيادة قدرها ٨٨ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ٢,١٪.
- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى الشركات في ديسمبر ٢٠١٣ ما قيمته ٢٢٨٣ مليون جنيه مقارنة بـ ٢٣٧٢ مليون جنيه في ديسمبر ٢٠١٢.
- بلغ إجمالي عدد المستثمرين حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٣ عدد ٣٤٠٤٥ مستثمر مقابل ٣٢٨٦٤ في نهاية ديسمبر ٢٠١٢ بزيادة مقدارها ١١٨١ عقد جديد (مستثمر) وبمعدل نمو مقداره ٣,٥٩٪، ومقابل ٣٣٨٣٩ حتى نهاية سبتمبر ٢٠١٣ بزيادة قدرها ٢٠٦ عقد جديد بمعدل نمو مقداره ٠,٦٪.
- استحواذ فئة الدخل “حتى ١٧٥٠ جنيه شهرياً” على نسبة ٧٠,٣٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ١٩,٣٪ من إجمالي التمويل، الأمر الذي يمكن تفسيره بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ ”محافظة الجيزة“ على نسبة ٥٣,٠٪ من عدد المستثمرين في حين تصل نسبة التمويل الممنوح إلى ٣١,٥٪ من إجمالي التمويل الممنوح لتزايد مشروعات التمويل العقاري في تلك المحافظة.
- استحواذ فئة المساحة ”حتى ٦٦ متر مربع“ على نسبة ٧٣,٥٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢١,٣٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أيضاً بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ فئة المساحة ”أكبر من ٢٠٠ متر مربع“ على أكبر نسبة من قيمة التمويل الممنوح حيث بلغت ٥٦,٥٪ من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٨٪ من عدد المستثمرين ويرجع ذلك لارتفاع قيمة الوحدات ذات المساحة الكبيرة وبالتالي قلة عدد المستثمرين الذين لديهم الإمكانيات المالية للحصول على مثل هذه الوحدات.
- استحواذ نوع ”الوحدات السكنية“ على نسبة ٩٨,٩٪ من إجمالي عدد المستثمرين ويستحوذ هذا النوع على نسبة ٩٦,٤٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره على أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر في نشاط التمويل العقاري.

أهم البيانات والمؤشرات (القيمة بالمليون جنيه)				جدول (١)
معدل النمو٪	تراكمى حتى ٢٠١٣ ديسمبر	تراكمى حتى ٢٠١٢ ديسمبر	البيان	
٪١٢,٩١	٤٢٦٠	٣٧٧٣	إجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري	
٪٣,٧٥-	٢٢٨٣	٢٣٧٢	إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل	
٪٩,٥٣	٢٩٤٩	٢٦٩٢,٥	إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى البنوك	
٪٣,٥٩	٣٤٠٤٥	٣٢٨٦٤	إجمالي عدد المستثمرين	
٪٣٣,٦٩	٪٥٧,١٠	٪٤٢,٧١	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار (%) LTV	
٪١,٦٢-	٪١٢,١١	٪١٢,٣١	متوسط سعر الفائدة (%)	
٪٨,٩٩	١٢٥,١٢	١١٤,٨	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)	
٪٠,٦١	١٦,٦	١٦,٥	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)	
٪١٧,٣٤	٣٦٣٣	٣٠٩٦	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)	

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المخصصة لها للعمل بسوق التمويل العقاري في ديسمبر ٢٠١٣
(القيمة بالمليون جنيه)

جدول (٢)

الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المال المصدر	رأس المال المخصص به	م
التعمير للتمويل العقاري	٤٠٤	٤٠٤	٥٠٠	١
المصرية للتمويل العقاري	١٠٠	١٠٠	٣٠٠	٢
تمويل للتمويل العقاري	١٠٠	١٠٠	٥٠٠	٣
أملاك للتمويل والاستثمار العقاري	١٢٥,٥	١٢٥,٥	٥٠٥	٤
المصرية لإعادة التمويل العقاري	٣٦٣,٥	٣٦٣,٥	٦٤٠	٥
التيسيير للتمويل العقاري	٥٠	٥٠	٥٠٠	٦
تمويل الإمارات للتمويل العقاري	٢٥	٥٠	٥٠٠	٧
النعميم للتمويل العقاري	١٢,٥	٥٠	٥٠٠	٨
الأهلي للتمويل العقاري	١٦٢,٥	٥٠٠	٥٠٠٠	٩
العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري	١١٠	١١٠	٥٠٠	١٠
الأهلي المتحد للتمويل	٥٠	٥٠	٥٠٠	١١
سكن للتمويل العقاري	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠	١٢
المصريين للتمويل العقاري	٥٠	٥٠	٥٠٠	١٣
الإجمالي	١٦٥٣	٢٠٥٣	١١٤٤٥	

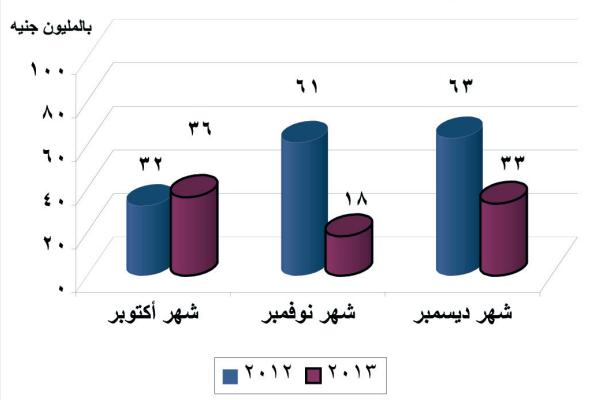
جدول (٣)

بيان بقيد المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري في ديسمبر ٢٠١٣			
البيان	ديسمبر ٢٠١٢	ديسمبر ٢٠١٣	معدل النمو٪
عدد خبراء التقييم العقاري	١٦٨	١٨١	% ٧,٧٤
عدد وسطاء التمويل العقاري	٢١٧	٢١٥	% -٩,٩٢
عدد الوكلاء العقاريين	١٩٨	٢٠١	% ١,٥٢

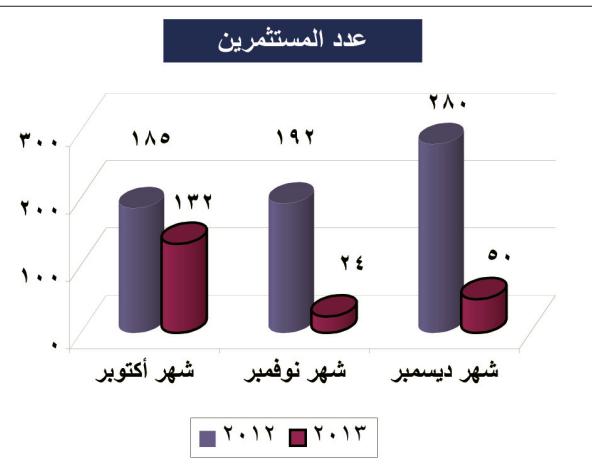
جدول (٤)

بيان بإجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل المنوх من الشركات خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣ (القيمة بالمليون جنيه)						الشهور
رصيد المديونية		قيمة التمويل		عدد المستثمرين		الشهور
٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	
٢٣٠٩	٢٣٤٤	٣٦	٣٢	١٣٢	١٨٥	شهر أكتوبر
٢٢٨٧	٢٣٣٦	١٨	٦١	٢٤	١٩٢	شهر نوفمبر
٢٢٨٣	٢٣٧٢	٣٣	٦٣	٥٠	٢٨٠	شهر ديسمبر
		٨٧	١٥٦	٢٠٦	٦٥٧	الإجمالي

قيمة التمويل العقاري



عدد المستثمرين

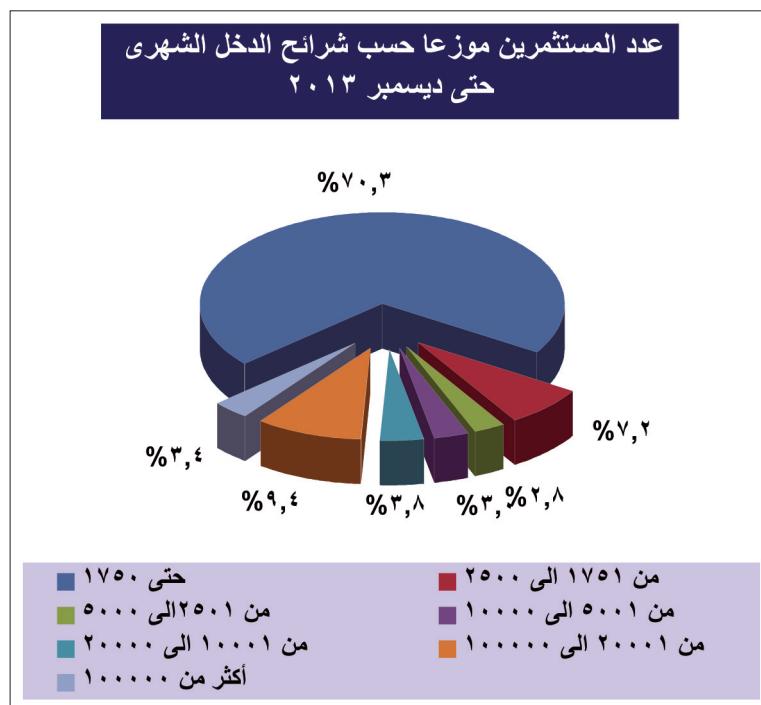


بيان بإجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٣
(القيمة بالمليون جنيه)

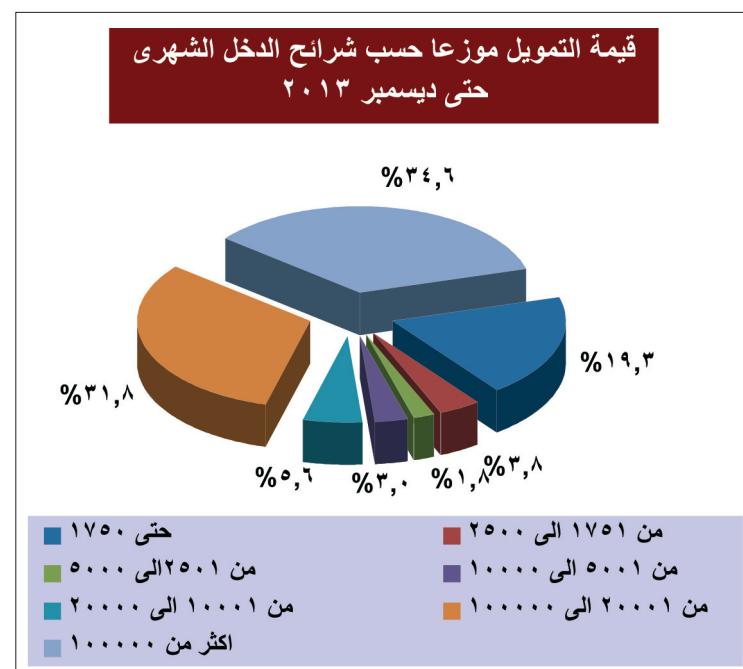
جدول (٥)

الشهور						رصيد المديونية	قيمة التمويل	عدد المستثمرين
٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢			
٨٩٦	٩٣٤	١٨,٢	٣,٦	٧٠	٣٢	التعمير للتمويل العقاري		
٢٧٣	٣٠٧	١٠,٧	٢٤,٨	٧	٥٠	المصرية للتمويل العقاري		
٣٢٨	٣٢٨	٢٣,٢	٢٢,٧	٢٩	٦٨	تمويل للتمويل العقاري		
١١١	١٢٦	١,٥	٠	١	٠	أملاك للتمويل والاستثمار العقاري		
٢٤	١٦	٠	٠	٠	٠	التيسيير للتمويل العقاري		
٢١٦	٢٠٠	١٣,٢	٢٩,٣	٣٥	٢٢٥	الأهلى للتمويل العقاري		
١٧٨	٢٣٢	٢,٤	٢٤,٨	١	٣٩	العربي الأفريقي للتمويل العقاري		
٧٣	٥١	١,٥	١,٢	١	١	الأهلى المتحد للتمويل		
١٨٣	١٧٨	١٦,٤	٥٠,٢	٦٢	٢٤٢	سكن للتمويل العقاري		
٢٢٨٢	٢٣٧٢	٨٧,١	١٥٦,٦	٢٠٦	٦٥٧	الإجمالي		

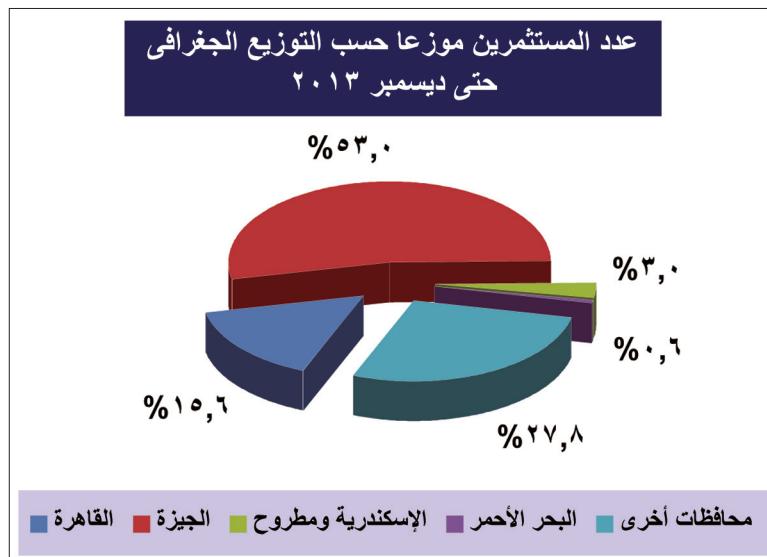
عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (٦)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية٪	العدد	الأهمية النسبية٪	العدد	
٪٤,٥	٪٧٠,٣	٢٣٩٢٧	٪٦٩,٧	٢٢٨٩٨	حتى ١٧٥٠
٪٥٩,٤	٪٧,٢	٢٤٥٨	٪٤,٧	١٥٤٢	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
٪٥٧,١-	٪٢,٨	٩٦٣	٪٦,٨	٢٢٤٤	من ٥٠٠٠ الى ٢٥٠١
٪٠,٩	٪٣,٠	١٠١٧	٪٣,١	١٠٠٨	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
٪١٠,١	٪٣,٨	١٢٩٩	٪٣,٦	١١٨٠	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
٪٧,٥	٪٩,٤	٣٢١١	٪٩,١	٢٩٨٦	من ٢٠٠٠١ الى ٤٠٠٠٠
٪١٦,٣	٪٣,٤	١١٧٠	٪٣,١	١٠٦	اكثر من ٤٠٠٠٠
٪٣,٦	٪١٠٠	٣٤٠٤٥	٪١٠٠	٣٢٨٦٤	الإجمالي



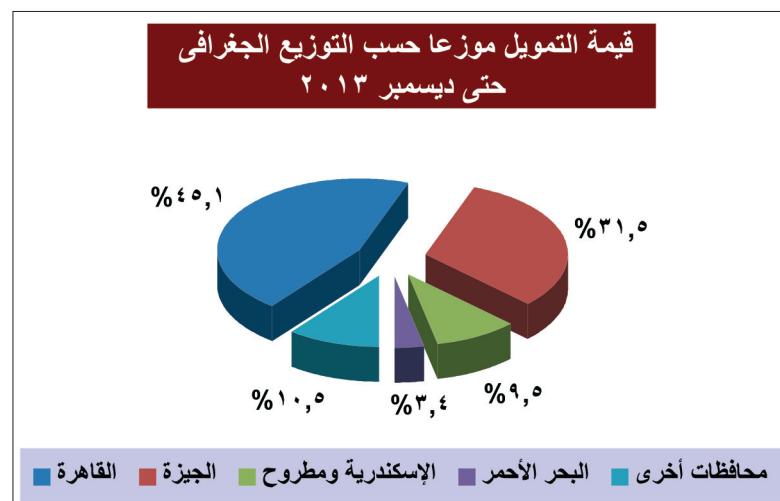
قيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٧)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة	
٪١٠,٢	٪١٩,٣	٨٢٢	٪١٩,٨	٧٤٦	حتى ١٧٥٠
٪٩٢,٩	٪٣,٨	١٦٤	٪٢,٣	٨٥	من ٢٥٠٠ إلى ١٧٥١
٪٥٣,٦-	٪١,٨	٧٨	٪٤,٥	١٦٨	من ٥٠٠٠ إلى ٢٥٠١
٪٥,٨	٪٣,٠	١٢٨	٪٣,٢	١٢١	من ١٠٠٠١ إلى ٥٠٠١
٪٢١,٢	٪٥,٦	٢٤٠	٪٥,٢	١٩٨	من ٢٠٠٠ إلى ١٠٠٠١
٪١٥,١	٪٣١,٨	١٣٥٤	٪٣١,٢	١١٧٦	من ١٠٠٠٠ إلى ٢٠٠٠١
٪١٥,٢	٪٣٤,٦	١٤٧٤	٪٣٣,٩	١٢٧٩	أكثر من ١٠٠٠٠
٪١٢,٩	٪١٠٠	٤٢٦٠	٪١٠٠	٣٧٧٣	الإجمالي



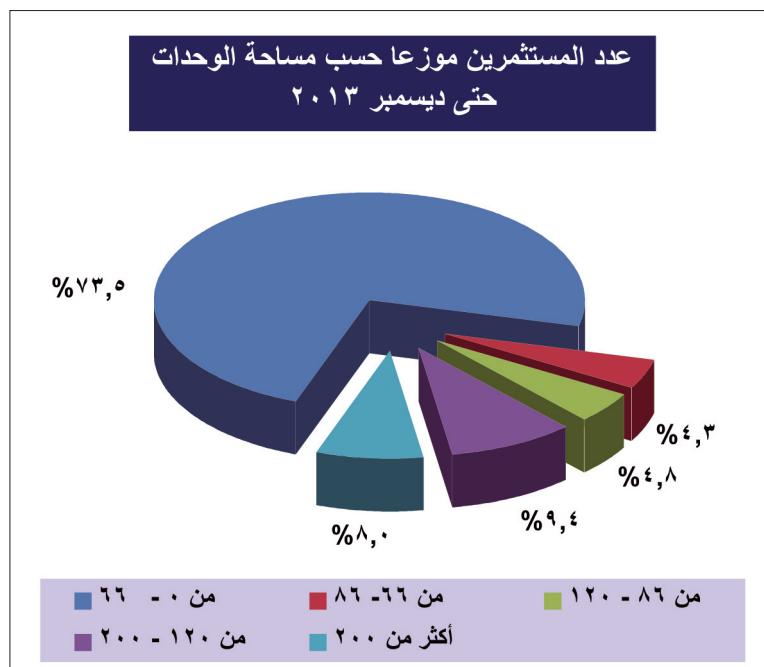
معدل التغير%	عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي				المحافظات	جدول (٨)
	累積到 2013 年 12 月	累積到 2012 年 12 月	數量	百分比		
% ٧,٤	% ١٥,٦	٥٣١٧	% ١٥,١	٤٩٤٩	القاهرة	
% ٢,٨	% ٥٣,٠	١٨٠٤٢	% ٥٣,٤	١٧٥٤٧	الجيزة	
% ٢٢,٩	% ٣,٠	١٠٢٤	% ٢,٥	٨٣٣	الإسكندرية ومطروح	
% ٧,٥	% ٠,٦	٢٠١	% ٠,٦	١٨٧	البحر الأحمر	
% ١,٢	% ٢٧,٨	٩٤٦١	% ٢٨,٤	٩٣٤٨	محافظات أخرى	
% ٣,٦	% ١٠٠	٣٤٠٤٥	% ١٠٠	٣٢٨٦٤	الإجمالي	



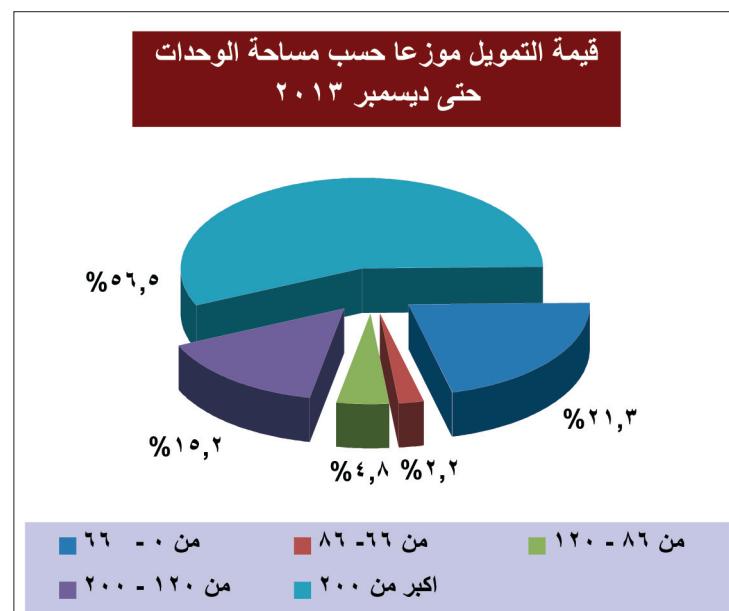
قيمة التمويل موزعاً حسب التوزيع الجغرافي (القيمة بالمليون جنيه)						جدول (٩)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		القيمة	المحافظات
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة		
٪١٨,٥	٪٤٥,١	١٩٢١	٪٤٣,٠	١٦٢١	١٦٢١	القاهرة
٪٦,٧	٪٣١,٥	١٣٤٣	٪٣٣,٤	١٢٥٩	١٢٥٩	الجيزة
٪٢٣,٢	٪٩,٥	٤٠٤	٪٨,٧	٣٢٨	٣٢٨	الإسكندرية ومطروح
٪١١,٥	٪٣,٤	١٤٥	٪٣,٤	١٣٠	١٣٠	البحر الأحمر
٪٢,٨	٪١٠,٥	٤٤٧	٪١١,٥	٤٣٥	٤٣٥	محافظات أخرى
٪١٢,٩	٪١٠٠	٤٢٦٠	٪١٠٠	٣٧٧٣	٣٧٧٣	الإجمالي



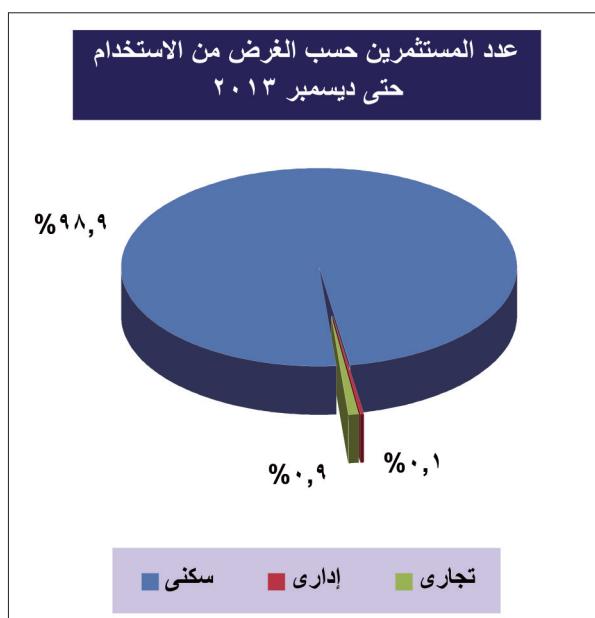
عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات					جدول (١٠)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		المساحات (م²)
	الأهمية النسبية٪	العدد	الأهمية النسبية٪	العدد	
%٢,١	%٧٣,٥	٢٥٠٠٧	%٧٤,٦	٢٤٥٠٢	من ٠ - ٦٦
%٥,١	%٤,٣	١٤٦٢	%٤,٢	١٣٩١	٨٦ - ٦٦
%١٥,٣	%٤,٨	١٦٣١	%٤,٣	١٤١٤	١٢٠ - ٨٦
%٥,٨	%٩,٤	٣٢١٢	%٩,٢	٣٠٣٥	من ١٢٠ - ١٢٠
%٨,٤	%٨,٠	٢٧٣٣	%٧,٧	٢٥٢٢	أكثـر من ٢٠٠
%٣,٦	%١٠٠	٣٤٠٤٥	%١٠٠	٣٢٨٦٤	الإجمالي



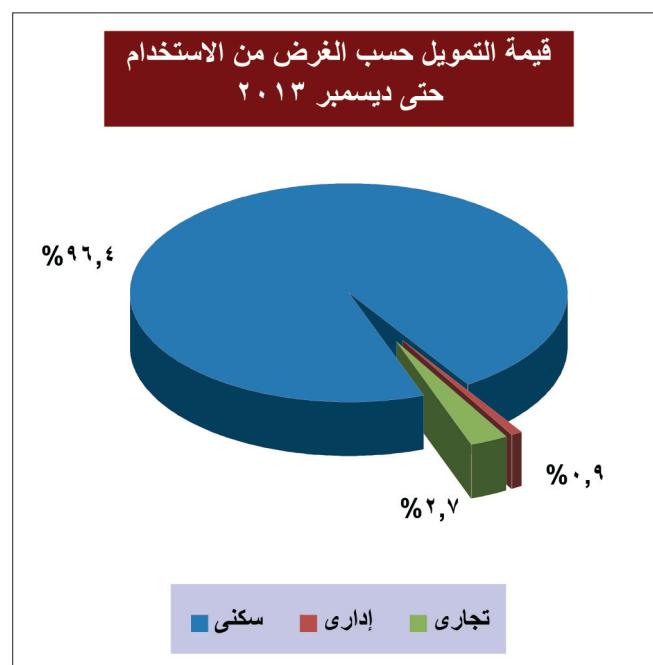
قيمة التمويل موزعاً حسب مساحة الوحدات (القيمة بـالمليون جنيه)					جدول (١١)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		المساحات (م²)
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة	
%٣,٣	%٢١,٣	٩٠٨	%٢٣,٣	٨٧٩	من ٦٦ - ٠
%٨,٠	%٢,٢	٩٥	%٢,٣	٨٨	٨٦ - ٦٦
%١٨,٦	%٤,٨	٢٠٤	%٤,٦	١٧٢	١٢٠ - ٨٦
%١٤,١	%١٥,٢	٦٤٧	%١٥,٠	٥٦٧	٢٠٠ - ١٢٠
%١٦,٤	%٥٦,٥	٢٤٠٦	%٥٤,٨	٢٠٦٧	أكبر من ٢٠٠
%١٢,٩	%١٠٠	٤٢٦٠	%١٠٠	٣٧٧٣	الإجمالي



عدد المستثمرين موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات					جدول (١٢)
معدل التغير٪	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٢		نوع الغرض
	الأهمية النسبية٪	العدد	الأهمية النسبية٪	العدد	
٪٣,٦	٪٩٨,٩	٣٣٦٨٤	٪٩٩,٠	٣٢٥٢٤	سكنى
٪١٥,١	٪٠,١	٦١	٪٠,٢	٥٣	إدارى
٪٤,٥	٪٠,٩	٣٠٠	٪٠,٩	٢٨٧	تجارى
٪٣,٦	٪١٠٠,٠	٣٤٠٤٥	٪١٠٠	٣٢٨٦٤	الإجمالي



قيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات (القيمة بـالمليون جنيه)						جدول (١٣)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٣		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		نوع الغرض	
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة		
٪١٣,٣	٪٩٦,٤	٤١٠٨	٪٩٦,١	٣٦٢٧	سكنى	
٪٨,٨	٪٠,٩	٣٧	٪٠,٩	٣٤	إدارى	
٪٢,٧	٪٢,٧	١١٥	٪٣,٠	١١٢	تجارى	
٪١٢,٩	٪١٠٠	٤٢٦٠	٪١٠٠	٣٧٧٣	الإجمالي	



الهيئة العامة للرقابة المالية

القريبة الذكية: مبني ٥ - ٨٤ ب. الكيلو ٢٨ طريق مصر / إسكندرية الصحراوى
تلليفون: ١٢٥٧٧ فاكس: ٤١٠٣٥٣٧٠٠٤٠ + ٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٤٠ الرمز البريدي: ١٢٥٧٧
بريد إلكترونى: info@efsa.gov.eg الموقع الإلكترونى: www.efsa.gov.eg